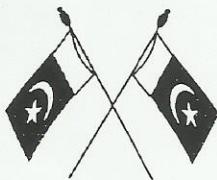




GOVERNMENT OF UMM AL QAIWAIN

EMIRI COURT
United Arab Emirates



حَكْمَةُ الْفَتَيْوَنِ

الديوانالأميري

الامارات العربية المتحدة

NO.: _____

الرقم: _____

DATE: _____

التاريخ:

قانون رقم (٢) لسنة 2005 بشأن الوساطة (الدلاله) العقارية

حاكم إمارة أم القيوين

نحو : راشد بن أحمد المعلـا

نظراً لما تقتضيه المصلحة العامة أصدرنا القانون التالي :-

الباب الأول

الساده (1)

يسمى هذا القانون ، **قانون الوساطة (الدلاة) العقارية رقم (٢) لسنة ٢٠٠٥م** في شأن تنظيم الوساطة في بيع وشراء العقارات في إمارة أم القيوين.

في تطبيق أحكام هذا القانون يكون للكلمات والعبارات المعاني المبنية أمام كل منها ما لم يقضى السياق بخلاف ذلك.

الإمارة: إمارة أم القويين وملحقاتها.

الدائـرة: دائـرة الأـرض، والأـملاـك الـتي يـقعـ فيـ دائـرـتها مـركـز نـشـاط الـوـسيـط.

الوساطة: وتعني أيضاً (الدلالة) وهي عقد يلتزم بموجبه الوسيط لشخص بالبحث عن طرف ثان لإبرام عقد معين وبالوساطة في مفاوضات التعاقد وذلك مقابل عمولة.

الوسيلة: وتعني أيضاً (الدلالة) وهو الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي يمارس

ومن المثير للاهتمام أن المنشئين الذين لاحظوا ذلك في الميدان يصرّون على أن الصفة

١٤- **الاتصال**: كل الأشكال التي تقدّمها جاذبية ذاتيّة، ولا يمكن نقلها من دون تلف أو تغيير.

فیض



NO.: _____

الرقم: _____

DATE: _____

التاريخ: _____

التعريفة الرسمية: هي التعريفة التي تصدرها دائرة من وقت لآخر لتحديد عمولة الوسيط عن عمليات الوساطة.
الرئيس: رئيس دائرة الأراضي والأملاك.
المدير العام: مدير عام دائرة الأراضي والأملاك.
السجل: سجل الوسطاء (الدلالين) لدى الدائرة.
الإدارة المختصة: هي الإدارة المختصة بقيد الوسطاء في السجل.

الباب الثاني

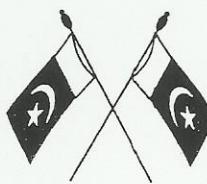
الترخيص والتسجيل

المادة (3)

على الشخص الراغب في مزاولة مهنة الوساطة في إمارة أم القيوين التقدم للدائرة بطلب على النموذج المعد لقيد في سجل الوسطاء.

المادة (4)

ينشأ في الدائرة سجل لقيد الوسطاء المرخص لهم بمزاولة مهنة الوساطة تدون فيه كل البيانات المتعلقة بالوسطاء وكل تغيير أو تعديل يطرأ على هذه البيانات ويصدر بتنظيم السجل قرار من الرئيس.



NO.: _____

الرقم: _____

DATE: _____

التاريخ: _____

المادة (5)

يشترط فيمن يقيد اسمه في السجل من الأفراد ما يلي:

1. أن يكون من مواطني الدولة.
2. أن يكون كامل الأهلية.
3. أن يكون حسن السيرة والسلوك لم تصدر ضده أحكام في جرائم مخلة بالشرف أو الأمانة ما لم يكن قد رد إليه اعتباره أو صدر عفو عنه طبقاً للقانون.
4. أن يكون ملماً بالقراءة والكتابة أو أن تكون لديه خبرة كافية تقتضي بها الدائرة في مجال الوساطة.
5. أن يزاول عمله في مقر دائم.

المادة (6)

يشترط فيمن يقيد في السجل من الشركات ما يلي:

1. أن يكون أحد الشركاء في الشركة أو أحد مدیريها المسؤولين حاصلاً على شهادة الثانوية العامة أو ما يعادلها مع خبرة في مجال الوساطة لا تقل عن خمس سنوات.
2. أن تتوفر الشروط المنصوص عليها في البندين 3، 4 من المادة السابقة في جميع الشركاء وفي أعضاء مجلس الإدارة أو المدير بحسب الأحوال.
3. أن لا يقل نصيب المواطنين في رأس مال الشركة عن 51% إذا كانت الشركة مؤسسة في الدولة، فإذا كانت الشركة مؤسسة في خارج الدولة وجب أن يكون لها وكيل خدمات مواطن.



NO.: _____

الرقم: _____

DATE: _____

التاريخ: _____

المادة (7)

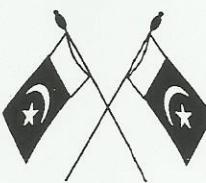
يقدم طلب القيد في السجل إلى الدائرة على النموذج المعد لذلك من نسختين موقعتين من الطالب مرفقا به المستندات التالية:

1. صورة طبق الأصل من خلاصة القيد المواطن أو الهوية الشخصية لغير المواطن.
2. شهادة رسمية من السلطات المختصة بأن مقدم الطلب لم يسبق الحكم عليه بعقوبة في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة.
3. صورة طبق الأصل من الشهادات العلمية مصدقة حسب الأصل.

المادة (8)

إذا تعلق طلب القيد المشار إليه في المادة السابقة بقيد شركة في السجل فيجب أن يرفق بالطلب المستندات التالية:

1. صورة طبق الأصل من عقد الشركة أو نظامها الأساسي.
2. صورة طبق الأصل من الرخصة التجارية.
3. شهادة رسمية من السلطات المختصة بأن المدير/ المديرين بحسب الأحوال لم يسبق الحكم عليه بعقوبة مخلة بالشرف أو الأمانة.
4. المستندات التي تثبت توفر شرط المؤهل المنصوص عليهما في البند (3) من المادة (7) في المدير أو مدير الشركة المسؤولين.



NO.: _____

الرقم: _____

DATE: _____

التاريخ: _____

المادة (9)

كل من وافقت الدائرة على قيده في السجل أن يقوم قبل مزاولة العمل باتخاذ
الإجراءات التالية:

1. الحصول على بطاقة الوسيط (الدلال) من الدائرة.
2. افتتاح مكتب لائق لمزاولة عمله من خلاله في الإمارة.
3. موافقة الدائرة - إذا كان الوسيط شخصاً اعتبارياً - على اعتماد
الشخص أو الأشخاص المفوضين عن الشركة للقيام بأعمال الوساطة.

المادة (10)

على الإدارة المختصة أن تبت في طلب القيد خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة أيام من
تاريخ تقديمها، وعليها في حالة رفض الطلب إخطار مقدمه بقرار الرفض بكتاب
مسجل.

وعلى الإدارة المختصة في حالة قبول الطلب قيد اسم الوسيط وبيانات الطلب في
السجل، وتسلم الطالب إحدى نسخ طلب القيد مؤشراً عليها بحصول القيد ورقمه
وتاريخه مع شهادة بقيده في السجل مبيناً فيه اسمه وعنوانه ورقم القيد وتاريخه وتكون
شهادة القيد صالحة لمدة سنة واحدة اعتباراً من تاريخ القيد في السجل.



NO.: _____

الرقم: _____

DATE: _____

التاريخ: _____

المادة (11)

على الوسطاء المقيدين في السجل إخطار الدائرة بكل تعديل يطرأ على بيانات طلب القيد أو المستندات المرفقة به، ويكون الإخطار بموجب طلب تأشير يقدم إلى الإدارة المختصة خلال ثلاثة أيام من حدوث التعديل أو التغيير على النموذج المخصص لذلك من نسختين موقعتين من الطالب مرفقا به المستندات المؤيدة لصحة البيانات الواردة به.

وتقوم الإدارة المختصة في حالة قبول الطلب بتدوين البيانات الجديدة في السجل ويشار في هامش السجل إلى تاريخ التأشير والمستند المؤيد له، وتعطى الطالب إحدى نسختي الطلب مؤشرا عليها بحصول التأشير بالتعديل أو التغيير وتاريخه وللإدارة المختصة أن ترفض طلب التعديل أو التغيير على أن تخطر الطالب بقرار الرفض بكتاب مسجل وذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ تقديم الإخطار بالتعديل أو التغيير.

المادة (12)

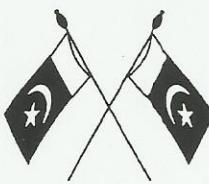
إذا رفضت الإدارة المختصة طلب القيد أو التأشير أو الإلغاء، فلصاحب الشأن أن يتظلم من قرار الرفض خلال ثلاثة أيام من تاريخ علمه به لدى الرئيس، ويكون القرار الصادر في هذا الشأن نهائيا.

GOVERNMENT OF UMM AL QAIWAIN

EMIRI COURT

United Arab Emirates

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



جَمِيعَ الْكُوَنَجَاتِ الْفَلَّيْوَنِ

الديوانالأميري

الامارات العربية المتحدة

NO.: _____

الرقم: _____

DATE: _____

التاريخ: _____

المادة (13)

على كل وسيط مقيد في السجل أن يتقىء إلى الإداره المختصة لتجديد قيده في السجل سنويًا، ويقدم طلب التجديد إلى الإداره المختصة على النموذج المخصص لذلك من نسختين موقعتين من الطالب وذلك قبل ثلاثة أيام على الأقل من تاريخ انتهاء صلاحية شهادة القيد من كل سنة وعلى الإداره المختصة تجديد قيد الوسيط في السجل بعد التثبت من توفر شروط تجديد القيد.

المادة (14)

يجب على الوسيط أن يقرن اسمه برقم قيده في السجل في جميع المكاتب والتقارير الصادرة عنه.

الباب الثالث

أجر الوسيط

المادة (15)

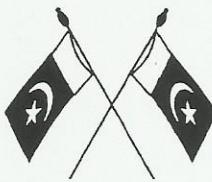
يحدد أجر الوسيط باتفاق الطرفين ويسدد مباشرةً من المنقوع إلى الوسيط، فإذا لم يكن هناك اتفاق فيحدد الأجر طبقاً للتعريفه الرسمية، وفي حالة عدم وجود تعريفه رسمية فيحدد الأجر وفقاً للعرف السائد، وإلا يقدر القاضي قيمته حسب الظروف المحيطة بما يتاسب مع ماهية العملية والجهود التي تستلزمها وما أضعاه الوسيط من وقت في القيام بالعمل المكلف به، ويجوز الاتفاق على أن يتحمل كل من البائع والمشتري سداد أجر الوسيط طبقاً لما تم الاتفاق عليه فيما بينهم، فإن لم يوجد اتفاق فنقسم أجره الوسيط مناصفة بينهما.

GOVERNMENT OF UMM AL QAIWAIN

EMIRI COURT

United Arab Emirates

شَهْدَةُ الْمُحْكَمَةِ الْأَمْرِيَّةِ



جَمِيعَ كَوْنَهَا لِأَمَّ الْفَلَّوْنَ

الديوان الأميري

الإمارات العربية المتحدة

NO.: _____

الرقم: _____

DATE: _____

التاريخ: _____

المادة (16)

- لا يستحق الوسيط أجرا عن وساطته إلا إذا أدت هذه الوساطة إلى إبرام العقد بين الطرفين، ويعتبر العقد قد أبرم متى اتفق الطرفان على جميع المسائل الجوهرية في العقد.
- إذا كان العقد معلقا على شرط واقف فلا يستحق الوسيط الأجر إلا عند تحقيق الشرط.
- إذا تعذر إبرام العقد لسبب يرجع إلى العميل استحق الوسيط تعويضا تبعا لما بذله من جهد.

المادة (17)

إذا فسخ العقد الذي توسط الوسيط في إبرامه، جاز لل وسيط المطالبة بأجره أو الاحتفاظ به إن كان قد قبضه إلا إذا ثبت الغش أو الخطأ الجسيم من جانبه.

المادة (18)

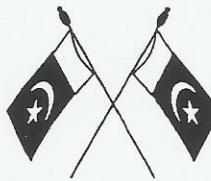
إذا توسط الوسيط في إبرام صفقة ممنوعة قانونا فلا يستحق عنها أجرا ويسأل عنها جزائيا طبقا لنص المادة (34) في هذا القانون.

GOVERNMENT OF UMM AL QAIWAIN

EMIRI COURT

United Arab Emirates

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



جَوْفَنَةُ الْعَمَانِ الْعَمَانِ

الديوانالأميري

الامارات العربية المتحدة

NO.: _____

الرقم: _____

DATE: _____

التاريخ: _____

المادة (19)

لا يجوز لل وسيط استرداد المصاروفات التي تحملها في تنفيذ العقد المكلف به إلا إذا تم الاتفاق على ذلك، وفي هذه الحالة تستحق المصاروفات ولو لم يتم العقد.

المادة (20)

إذا اشترك أكثر من وسيط في الوساطة أو المفاوضة عن طرف واحد من أجل التوصل إلى اتفاق وأدى ذلك إلى إتمام الاتفاق، فإنهم يشتركون جميعاً بالأجرة كما لو كانوا وسيطاً واحداً وتقسم الأجرة بينهم طبقاً لشروط العقد المبرم فيما بينهم، وفي حالة عدم وجود مثل هذا العقد فتقسم الأجرة بينهم بالتساوي.

المادة (21)

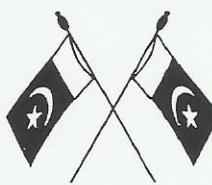
إذا تعاقد طرف مع عدة وسطاء بشكل مستقل وبخصوص موضوع واحد من أجل التوسط له أو المفاوضة عنه للتوصيل إلى اتفاق ونجح أحدهم في إتمام العملية، فإنه يستحق دون غيره كامل الأجرة.

GOVERNMENT OF UMM AL QAIWAIN

EMIRI COURT

United Arab Emirates

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



جَوْهَرَةُ الْمَلَكِيَّةِ

الديوانالأميري

الامارات العربية المتحدة

NO.: _____

الرقم: _____

DATE: _____

التاريخ: _____

الباب الرابع

واجبات الوسيط

المادة (22)

على الوسيط، ولو لم يكن مفوضا إلا من أحد طرفي الصفقة أن يعرضها عليهما عرضاً أمنياً، وأن يطلعهما على جميع الظروف التي يعلمها عنها ويكون مسؤولاً قبلاًهما عن كل غش أو خطأ يصدر منه.

المادة (23)

لا يجوز لل وسيط أن يقيم نفسه طرفا ثانياً في العقد الذي توسط في إبرامه إلا إذا أجازه المتعاقد في ذلك، وفي هذه الحالة لا يستحق الوسيط أجرًا.

المادة (24)

لا يجوز لل وسيط أن يتوسط لأشخاص اشتهروا بعدم ملاءتهم أو كان عالماً بعدم أهليةهم المدنية والقانونية.



NO.: _____

الرقم: _____

DATE: _____

التاريخ: _____

المادة (25)

على الوسيط أن يقوم بذاته بعمليات التوسط وتنفيذ التعليمات الصادرة إليه إلا إذا كان مجازاً بحسب عقد الوساطة أو بحسب العرف أن ينوب عنه شخص آخر أو كانت هناك ظروف تضطره إلى ذلك.

المادة (26)

1. على الوسيط أن يقيد في دفاتره جميع المعاملات التي تبرم بسعيه، وأن يحفظ الوثائق المتعلقة بها، وأن يعطى عن كل ذلك صوراً طبق الأصل لمن يطلب من المتعاقدين وتسري على هذه الدفاتر أحكام الدفاتر التجارية.

2. في حالة البيع بالنموذج أو الخارطة يجب على الوسيط أن يحتفظ بهما إلى أن يبرم العقد ويسجل، ويجب على الوسيط أن يحتفظ بما يفيد علم وموافقة المشتري على الخارطة أو النموذج.

المادة (27)

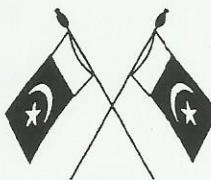
يكون الوسيط بمثابة الأمين على أية مبالغ أو أوراق مالية أو سندات أو أشياء تسلم إليه من أي من الطرفين لحفظها أو توصيلها إلى أحد الأطراف ويجب عليه تنفيذ ذلك طبقاً لما أشترط عليه، وفي حال هلاك أو فقدان ما يتسلمه يكون مسؤولاً عن تعويض الضرر الناجم عنه ما لم يثبت أن هلاكها أو فقدانها كانا بسبب قوة قاهرة.

GOVERNMENT OF UMM AL QAIWAIN

EMIRI COURT

United Arab Emirates

شَهَادَةُ الْمُعْتَدِلِ الْمُسْكِنِ



حُكُومَةُ اِمَّالْقَائِمِ

الديوان الأميري

الإمارات العربية المتحدة

NO.: _____

الرقم: _____

DATE: _____

التاريخ: _____

المادة (28)

يجب على الوسيط أن يقوم بعمله بكل أمانة وإخلاص، ويكون مسؤولاً عن أية خسائر أو أضرار تلحق بأي من المتعاقدين نتيجة قيامه بعمله عن طريق الغش أو الخداع أو دون مراعاة لأصول المهنة.

المادة (29)

على الوسطاء تقديم كافة البيانات والمعلومات التي تطلبها منهم الجهات الرسمية.

الباب الخامس

زوال صفة الوساطة

المادة (30)

تسقط صفة الوساطة عن الوسيط ويتم إلغاء قيده لدى الدائرة في الحالات التالية:

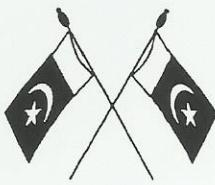
1. ترك الوسيط لأعمال الوساطة لمده تزيد عن عام متصلة دون عذر مشروع تقبله الدائرة أو ترك الوساطة نهائياً وإشعاره الدائرة بذلك.
2. فقدانه لأي شرط من الشروط الواجب توافرها بموجب أحكام هذا القانون أو أية أنظمة أو تعليمات صادرة بمقتضاه.
3. إذا ثبت أن قيد الوسيط وتسجيله كان نتيجة لبيانات غير صحيحة قدمها للدائرة.

GOVERNMENT OF UMM AL QAIWAIN

EMIRI COURT

United Arab Emirates

شَهَادَةُ الْمُنْتَهِيِّ بِالْجَمِيعِ



حُكُومَةُ الْمُلْكَيَّوْنَ

الديوان الأميري

الإمارات العربية المتحدة

NO.: _____

الرقم: _____

DATE: _____

التاريخ: _____

4. وفاة الوسيط أو حل أو تصفية الشركة وفي حالة الوفاة يجوز للورثة أن يطلبوا تحويل القيد بأسمائهم وي Pax the request for the transfer of the guarantee in accordance with the provisions of the law. This is the case.

الجزاءات التأديبية

المادة (31)

مع عدم الإخلال بأية عقوبة تقررها القوانين السارية يحق للمدير العام توقيع الجزاءات المناسبة بحق الوسيط الذي يخالف أي حكم من أحكام هذا القانون والأنظمة واللوائح الصادرة بمقتضاه.

والجزاءات التي يجوز توقيعها على الوسيط هي:

1. التبيه.
2. الإنذار.

3. الوقف عن مزاولة المهنة لمدة لا تجاوز سنه.

4. شطب الاسم التجاري من سجل قيد الوسطاء.

ولا يتزت على توقيع جزاء الوقف عن مزاولة المهنة أو شطب الاسم من السجل إلا في الحالات التي ترتكب فيها جرائم الوسيط السابقة على تاريخ توقيع الجزاء.

المادة (32)

يجوز التظلم من القرارات الصادرة بتوقيع العقوبات المنصوص عليها في البندين (3، 4) من المادة (31) أمام الرئيس وذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ إخطار الوسيط ويكون قرار الرئيس في التظلم النهائي.



NO.: _____

الرقم: _____

DATE: _____

التاريخ: _____

المادة (33)

لا يجوز لمن صدر ضده جزاء تأديبي بشطب اسمه من السجل التجاري أن يطلب إعادة قيد اسمه قبل مرور خمس سنوات من تاريخ الشطب.

المادة (34)

كل من زوال عمل الوساطة دون ترخيص أو بطاقة صادرة من الدائرة أو قام بإبرام صفقة مخالفة وفقاً لأحكام هذا القانون يعاقب بغرامة لا تزيد (5000 درهم) عن المرة الأولى وفي حالة العود يعاقب بغرامة لا تقل عن (5000 درهم) ولا تزيد عن (10000 درهم).

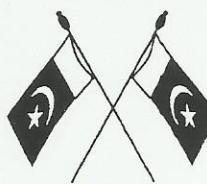
أو الحبس لمدة شهر واحد ولا تحكم المحاكم له بالأجر أو التعويض أو استرجاع النفقات أو المصاروفات عن عمل الوساطة الذي قام به.

GOVERNMENT OF UMM AL QAIWAIN

EMIRI COURT

United Arab Emirates

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِيْمِ



جَوْهَرَةُ الْمَقْبُرَةِ

الديوانالأميري

الامارات العربية المتحدة

NO.: _____

الباب السابع

الرقم: _____

DATE: _____

أحكام ختامية

التاريخ: _____

المادة (35)

على الوسطاء المرخص لهم بالعمل في الإمارة قبل العمل بأحكام هذا القانون أن يتقدموا للدائرة لطلب قيدهم في السجل.

ويجب أن يقدم الطلب إلى الإدارة المختصة مسؤولياً للشروط والمتطلبات المنصوص عليها في هذا القانون.

المادة (36)

يجوز لكل ذي مصلحة بعد دفع الرسم المقرر أن يحصل من الإدارة المختصة على مستخرج من صحيحة القيد.

المادة (37)

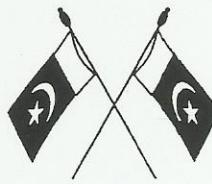
للدائرة تصنيف الوسطاء حسب تخصصاتهم وتحديد عددهم حسب الحاجة.

GOVERNMENT OF UMM AL QAIWAIN

EMIRI COURT

United Arab Emirates

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



جَمْهُورِيَّةُ الْفَلَوَى

الديوانالأميري

الامارات العربية المتحدة

NO.: _____

الرقم: _____

DATE: _____

التاريخ: _____

المادة (38)

مع مراعاة الأحكام المبنية في هذا القانون تسرى قواعد الوكالة بوجه عام على
الوساطة .

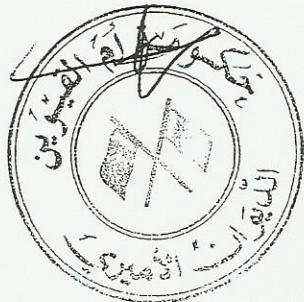
المادة (39)

يصدر رئيس الدائرة اللوائح والقرارات التنفيذية لهذا القانون كما يحدد الرسوم
التي تستوفي عن الإجراءات التي تتم بموجب أحكام هذا القانون.

المادة (40)

تسري أحكام هذا القانون بعد مرور شهر من تاريخ إصداره وينشر في الجريدة
الرسمية.

راشد بن أحمد الملا
حاكم إمارة أم القيوين



صدر عنا في الديوانالأميري

بتاريخ: ٢٠١٤/١٢/١٤٢٦ هـ

الموافق: ٢٣ / ١٠ / ٢٠٠٥ م